

GEMEINDE ST.MARTIN

BEBAUUNGSPLAN "IM DÖRNEL" UND "IM DÖRNEL ZWISCHEN DEN ZWEI DÖRNEL-  
WEGEN AM TEICH"

III. ÄNDERUNG UND II. ERWEITERUNG

---

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

---

PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGB UND  
BAUNVO.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich in  
verschiedene Teilbereiche.

Die Baugebiete oder Bereiche sind jeweils mit Großbuchstaben ge-  
kennzeichnet, ggf. in Kombination mit Ziffern (vgl. Planzeich-  
nung).

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB in Verbindung  
mit §§ 1 - 23 BauNVO)

1.0.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Teilgebiet A:

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Ausnahmsweise können Anlagen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1  
BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - zugelassen  
werden. Weitere Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind gemäß  
§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Gegenstand des Bebauungsplanes  
und somit unzulässig.

Teilgebiet B:

Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO.

Zulässig sind Wohngebäude. Ausnahmen nach § 3 (3) sind  
gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Gegenstand des  
Bebauungsplanes und somit unzulässig.

#### Teilgebiet C:

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Zulässig sind Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und somit unzulässig. Ausnahmen nach § 4 (3) sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

#### Teilgebiet D:

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

Zulässig sind Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe (§ 1 (5) BauNVO).

Ausnahmen nach § 4 (3) sind nicht zulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

### **2.0.0      Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Die Zahl der Vollgeschoße, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) ergibt sich aus dem Eintrag in die Planzeichnung (Nutzungsschablone).

### **3.0.0      Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

#### **3.1.0      Die Bauweise wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als offene Bauweise festgesetzt. In den Teilgebieten B, C und D sind nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO).**

#### **3.2.0      Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus der Planzeichnung durch die Eintragung von Baulinien und Baugrenzen.**

Wichtige aus ortsgestalterischen Gründen notwendige Baulinien sind im Planeintrag dargestellt und festgesetzt.

In den Teilgebieten B und C sind die Gebäudeaußenwände parallel oder rechtwinklig zu den festgesetzten Baugrenzen zu errichten.

- 3.3.0 Die in der Plandarstellung eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind als zwingende Festsetzungen verbindlich und kennzeichnen gleichzeitig die Gebäudelängsachse.

Untergeordnete Nebenfirstrichtungen sind zulässig.

- 4.0.0 **Flächen für Garagen und Nebenanlagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

- 4.1.0 **Garagen**

Teilgebiet A:

Die Garagen dürfen erst 6,00 m hinter dem öffentlichen Verkehrsraum errichtet werden. Ausnahmen hiervon sind zulässig.

Teilgebiet B und C:

Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Alle Garagen müssen einen Mindestabstand von 6,00 m, gemessen von der Vorderkante der Garagenvorderseite (Garagentor) bis zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Teilgebiet D<sub>1</sub>:

Garagen sind zunächst auf den dafür im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für Garagen zu errichten. Weitere Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig oder sind in den Gebäudegrundriß zu integrieren.

Teilgebiet D<sub>2</sub>:

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig oder sind in den Gebäudegrundriß zu integrieren.

- 4.2.0 **Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in den Bereichen D<sub>1</sub> und D<sub>2</sub> nicht zulässig.

**5.0.0      Höchstzahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Mit Ausnahme des Teilgebietes C dürfen je Parzelle nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen errichtet werden.

**6.0.0      Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

**6.1.0**      Die Verkehrsfläche als Straßenverkehrsfläche ist gemäß Eintrag in der Planzeichnung mit Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

**6.2.0**      Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind ein öffentlicher Fußweg und ein öffentlicher Parkplatz, die gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt sind.

**6.3.0**      Unmittelbare Zufahrten oder Zugänge zu dem im Norden des Plangebietes entlangführenden Wirtschaftsweg dürfen nicht angelegt werden.

**7.0.0      Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 18 a BauGB)**

Flächen für die Landwirtschaft gemäß Eintrag in die Planzeichnung.

Bauliche Anlagen sind unzulässig.

**8.0.0      Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Der Gebäudeabstand von der Achse der Hochspannungsleitung (20 KV) muß mindestens 6,0 m betragen.

**9.0.0 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind einheimische, großkronige Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**10.0.0 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)**

**10.1.0 Maximale Firsthöhe**

Teilgebiet D<sub>1</sub>:

Bezugspunkt für die Festlegung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die Bezugshöhe 0,00 m der Oberkante Kanalschachtdeckel im Verbindungsfußweg zwischen Waasenweg und Jahnstraße (Gartentür Anwesen Hahn).

Die Höhe des Hauptfirstes darf eine Höhe von maximal 5,00 m nicht übersteigen. Nebenfirsthöhen sind gleich der vorgenannten oder geringer.

**10.2.0 Kniestöcke**

Teilgebiet A, B und C:

Bei eingeschossigen Wohnhäusern sind Kniestöcke nur bis zu einer Höhe von 0,35 m, jeweils gemessen von Oberkante Geschossdecke bis Oberkante Fußpfette, zulässig. Bei zweigeschossigen Wohnhäusern sind Kniestöcke unzulässig.

Teilgebiet D:

Kniestöcke sind nur bis zu einer Höhe von 0,4 m zulässig, gemessen von Oberkante Geschoßrohdecke bis Oberkante Fußpfette.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 08.04.91.

1.0.0 Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (1) Nr. 1 LBauO)

1.1.0 Dächer

1.1.1 Dachform

Die Dachform ist gemäß dem Eintrag in die Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzt.

Sind Satteldächer festgesetzt, so sind nur Satteldächer oder aus Satteldächer zusammengesetzte Dächer zulässig.

Im Teilgebiet B und C sind Flachdächer auf Garagen und untergeordneten Gebäudeteilen nicht zulässig; generell sind für alle baulichen Anlagen Satteldächer zwingend vorgeschrieben.

1.1.2 Dachneigung

Die Dachneigung ist gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzt. Bei Gebäuden mit zusammengesetzten Dächern muß die Dachneigung der Einzeldächer gleich sein.

Im Teilgebiet A sind alle Wohngebäude mit geneigten Dächern von 17° bis 28° Dachneigung zu versehen.

Für das Teilgebiet C können ausnahmsweise auch Dachneigungen bis mindestens 30° zugelassen werden.

Garagen und Garagendächer

Teilgebiet A:

Garagen an der Grundstücksgrenze haben sich in ihrer Höhe, Dachform und Gestaltung der Nachbargarage anzugleichen. Die Gesimsausbildungen sind umlaufend in gleicher Höhe durchzuführen, sofern nicht das Garagendach in das Dach des Hauptgebäudes einbezogen ist.

Teilgebiet B und C:

Für die Dachneigung der Garagen gelten die Festsetzungen zur Dachneigung der Hauptgebäude; jedoch kann ausnahmsweise eine geringere Dachneigung bis mindestens 25° zugelassen werden.

Teilgebiet D:

Garagen haben sich in ihrer Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzugleichen, sofern nicht das Garagendach in das Dach des Hauptgebäudes einbezogen ist.

Ausnahme hierzu bilden Garagen, die auf dafür speziell vorgesehenen Flächen errichtet werden. Hier ist auch ein begehbare oder begrünte Flachdach zulässig.

1.1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster

Zur Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß sind Dachaufbauten bei eingeschossiger Bauweise bergseits zulässig. Bei zweigeschossiger Bauweise sind Dachaufbauten unzulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen nicht größer als 1/3 der Dachfläche sein, wobei die max. Gaubenbreite 2,0 m nicht überschreiten darf.

Dachgauben sind als Satteldach- oder Dreiecksgaube auszuführen. Für Satteldachgauben sind stehende Formate (ohne Giebeldreieck) einzuhalten.

Dachflächenfenster sind in den Teilbereichen B, C und D nur bis zu einer Fläche von maximal 0,5 m<sup>2</sup> zulässig.

1.1.4 Dacheindeckung

Teilgebiet B und C:

Für die Dacheindeckung sind nur naturrote bis rotbraune Ziegel zulässig. Ausnahmsweise können kleinteilige Materialien mit vergleichbarer Erscheinungsform zugelassen werden.

Teilgebiet D:

Als Dacheindeckung sind nur rote oder rotonige Ziegel oder Betondachsteine zulässig.

## 1.2.0 Fassadengestaltung der baulichen Anlagen

### Teilgebiet A:

Äußere Wandverkleidungen in glasiertem Material oder grellen Farben sind nicht zulässig.

### Teilgebiet B und C:

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassade oder in Teilverklinkerung auszuführen. Äußere Wandverkleidungen in glänzenden oder glasierten Materialien sind unzulässig.

Alle dem Straßenraum zugewandten Fenster müssen stehendes Format (die Höhe der Öffnungsfläche ist größer als ihre Breite) besitzen.

Zur Gestaltung der Gebäudeaußenwände sind grelle Farben unzulässig.

### Teilgebiet D:

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden auszuführen. Die Sockelzone ist ebenfalls zu verputzen. Ausnahmsweise sind für Gebäudesockel oder als Gliederungselemente matte Keramikplatten in Erdfarben möglich. Die Plattengröße darf jedoch nicht kleiner sein, als das DIN-Format des NF-Ziegelsteines. Für die Farbe der Außenwände sind helle Farben zu verwenden. Sockelzonen können farblich dunkler abgesetzt werden. Reines Weiß ist ausgeschlossen.

Haupt- und Nebengebäude sind im gleichen Außenmaterial herzustellen. Für die Fassadengestaltung sind Verkleidungen, die ein Material nur vortäuschen, nicht zugelassen.

### **Nicht zulässig sind insbesondere:**

Materialien mit glänzender Oberfläche, wie z. B. glasierte Fliesen oder Keramikplatten, Kunststoff, Faserzement-, Teerpapp- oder Metallaußenwandverkleidungen sowie Verkleidungen aus Marmor und/oder Kunststeinplatten, Sichtmauerwerk aus hellen Materialien und Glasbausteine.

Ein natürlicher Bewuchs der Fassaden durch Rank- und Kletterpflanzen (gegebenenfalls mit entsprechenden Rankspalieren) ist ausdrücklich erwünscht.



2.0.0 Gestaltung von nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sowie Einfriedungen und Abgrenzungen (§ 86 (1) Nr. 3 LBauO).

2.1.0 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Teilgebiet B und C:

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und instandzuhalten. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden und sind - sofern sie nicht als Zufahrt oder Gebäudeerschließung benötigt werden - zu begrünen.

Aus landschaftspflegerischen Gründen sind bei allen Pflanzungen einheimische Laubbaum- und Straucharten zu verwenden.

Die erstellten Neupflanzungen sind sachgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Teilgebiet D:

Die nichtüberbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden und sind, sofern sie nicht als Zufahrt oder Gebäudeerschließung benötigt werden, zu begrünen. Die Flächen sind mit Rasen einzusäen oder mit überwiegend einheimischen Stauden und Gehölzen zu bepflanzen.

Als Beläge für die befestigten Flächen wie Einfahrten, Stellplätze und Eingangswege sind versickerungsfähige Materialien wie kleinteilige Natursteinpflaster und -ziegel oder wassergebundene Decken und Schotterrasen zulässig. Reine Beton- und Asphaltflächen sind unzulässig.

Aus landschaftspflegerischen Gründen sind bei allen Pflanzungen einheimische Laubbaum- und Straucharten zu verwenden. Die Verwendung von Nadelgehölzen wird ausgeschlossen.

Standplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, sind unzulässig. Sie sind gestalterisch in den Vorgarten so zu integrieren und abzupflanzen, daß sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.

## 2.2.0 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

### Teilgebiet A:

Die Einfriedungen sind gegen die Straße und im Bereich des Bauwuchs, sowie im Vorgartenbereich nicht höher als 1,0 m anzulegen.

### Teilgebiet B und C:

Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie und auf den straßenseitigen seitlichen Grenzen der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Zur Gestaltung der Grundstückseinfriedungen sind grelle Farben unzulässig.

### Teilgebiet D:

Grundstückseinfriedungen im Bereich der Vorgärten sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m in Form von beschnittenen Hecken oder Drahtzäunen mit Hinterpflanzung bzw. als senkrechtstrukturierte Holzzäune zulässig. Sonstige Gartenflächen können zu öffentlichen Verkehrsflächen zum Schutze vor Einsehbarkeit, Wind usw. mit Hecken bis zu einer Höhe von 1,5 m abgegrenzt werden. Zwischen benachbarten Grundstücken können darüber hinaus Holzpalisaden, -lamellen oder Mauern aus Naturstein als Sicht-, Wind- und Sonnenschutz als Ausnahme zugelassen werden, sofern ihre Höhe 1,9 m nicht überschreitet.

## 3.0.0 Werbeanlagen und Warenautomaten (§ 86 (1) Nr. 1 LBauO)

### Teilgebiet D:

Werbeanlagen und Warenautomaten werden ausgeschlossen.

### III. NUTZUNGSSCHABLONE

Die im Plan eingetragenen Nutzungsschablonen gliedern sich wie folgt :

Baugebietsart	Zahl der Vollgeschoße
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung
Sonstige Festsetzungen	

Aufgestellt in Kaiserslautern, April 1993

MECKLER + PARTNER